



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

- Propiedad Premium – Ubicación Estratégica
- 307 W. Expressway 83 - Sullivan City - Texas 78595

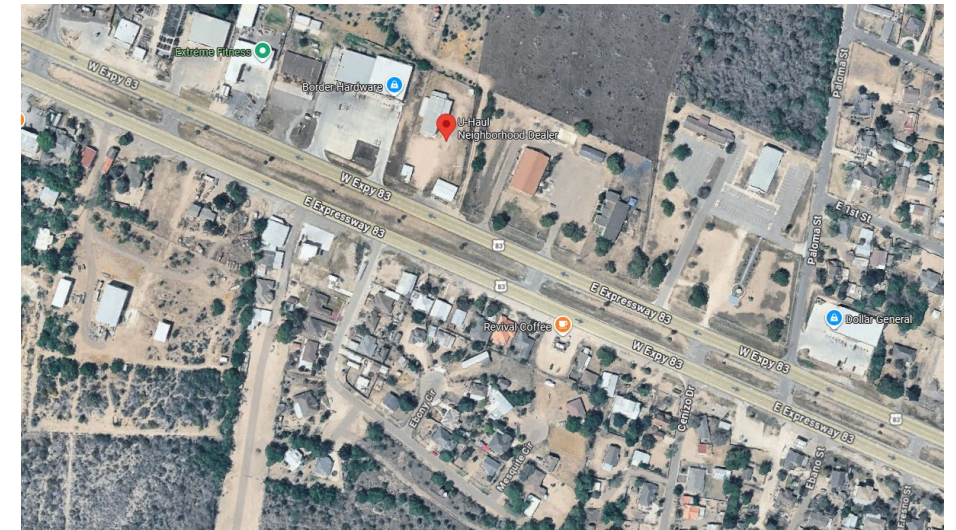
Oportunidad de Inversión

(Vocación – Comercio Internacional)

Propiedad en venta o renta ubicada estratégicamente en Sullivan City, Texas.

Sobre el Expressway 83, a únicamente 5 kilómetros de la frontera con México y a 20 minutos de McAllen, en uno de los corredores viales con mayor flujo vehicular del sur de Texas.

El terreno cuenta con una superficie aproximada de **1.15 acres** y dispone de **infraestructura completamente funcional**, lo que permite iniciar operaciones de inmediato sin necesidad de inversión adicional en adecuaciones.




Propuesta de Valor

Contexto urbano y ubicación estratégica

Ubicación sobre corredor vial principal

La propiedad se ubica directamente frente al Expressway 83 (US-83), uno de los ejes de mayor tráfico y conectividad del Valle del Río Grande.

 Ideal para usos comerciales, gasolineras, logísticos o servicios.

Alta visibilidad y exposición

La ubicación inmediata frente a la vía rápida garantiza:

- ✓ Flujo constante de vehículos.
- ✓ Límite de velocidad 45 mph.
- ✓ Excelente visibilidad para rotulación, branding o señalización comercial.

Conectividad y accesibilidad

- ✓ Accesos directos y rápidos.
- ✓ Conexión eficiente hacia McAllen, Mission, Harlingen, Brownsville y Rio Grande City.
- ✓ Fácil entrada y salida vehicular desde ambos sentidos de la Expressway 83.

Análisis de Ubicación

Posicionamiento geográfico premium



Ubicado directamente frente al Expressway 83, en Sullivan City, Texas.

Terreno en venta o renta con construcción existente representa una oportunidad excepcional para inversionistas y empresas que buscan ubicación, funcionalidad y proyección de crecimiento de mercado entre ambos países.



La propiedad cuenta con un área construida versátil, actualmente dividida en oficina, salón de reuniones y bodega, lo que permite iniciar operaciones de forma inmediata o adaptar los espacios a distintos giros comerciales, administrativos o logísticos. Su diseño funcional facilita tanto el almacenamiento como la gestión operativa del negocio.



Ubicación Estratégica

- **Propiedad Comercial en Venta o Renta en Sullivan City, Texas.**
- Ubicada sobre la **Expressway 83 (US-83)**
- **A 5 km de la frontera con México (Río Grande).**
- **A 20 minutos de McAllen, TX.**
- Corredor vial clave del sur de Texas
- Adyacente a centros comerciales, cadena de ferretería y supermercado.
- 👉 Ubicación privilegiada para comercio, logística y servicios binacionales.



Entorno de usos mixtos

(Gran Ventaja Comercial)

Comercial: supermercados, ferreterías, tiendas de conveniencia (Dollar General), gimnasios, cafés, gasolineras y negocios de servicio.

Industrial: Maquinaria pesada, venta de vehículos y transporte pesado, U-Haul, almacenes y naves industriales.

Bodegas: para almacenamiento, productos de logística para importación y exportación de USA para Latinoamérica.

👉 Este equilibrio favorece a clientes locales + tráfico de paso, inclusive logística, comercio internacional, ideal para:

- ❖ Comercio al por menor y comercio al por mayor.
- ❖ Centros de servicio.
- ❖ Oficinas operativas.
- ❖ Almacenaje y distribución.



Dimensión y Terreno

Terreno con Alto Potencial Comercial

- Superficie aproximada: **1.15 acres.**
- Lote 7: 49.455 pies cuadrados.
- 178 pies frente a la US83, y 328 pies de profundidad.
- Terreno plano y funcional.
- Excelente visibilidad desde la autopista.
- Espacio disponible para ampliación o nuevos desarrollos.
- 🙌 Ideal para inversión, reconversión o expansión futura.



Potencial de Desarrollo y Expansión Comercial

Zona de transición

- ❖ Crecimiento comercial gradual impulsado por la vialidad principal.
- ❖ Ideal para inversionistas que buscan plusvalía a corto plazo.
- ❖ Oportunidad para crecimiento, ampliación o reconversión del inmueble.
- ❖ Su ubicación estratégica ofrece múltiples posibilidades comerciales.



Potencial de Desarrollo y Expansión Internacional

🌿 Características del entorno físico

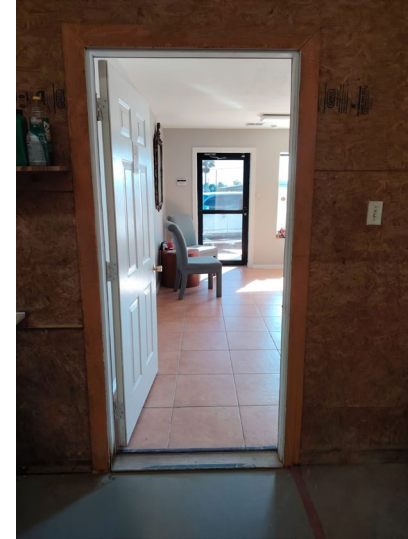
- ✓ Topografía totalmente plana.
- ✓ Reduce costos de construcción y adecuación.
- ✓ Facilita estacionamientos amplios y circulación interna.
- ✓ Ambiente semiurbano.
- ✓ Ubicado en la zona céntrica de la ciudad.
- ✓ Mayor flexibilidad operativa y logística.



Infraestructura Existente

Construcción Funcional y Operativa

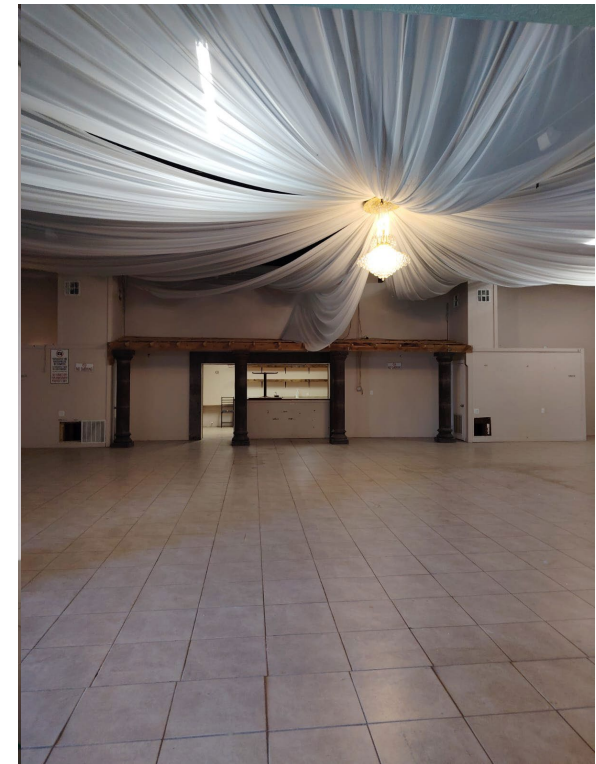
- **Oficina administrativa completa**
- **Bodega amplia, con:**
 - ✓ Capacidad para 3 vehículos
 - ✓ Estantería y mezzanine
 - ✓ Portón / cortina metálica corrediza
- 👉 **Infraestructura lista para iniciar operaciones de inmediato.**



Salón de Eventos

Espacio con Ingresos Comprobados

- Ideal para eventos de gran asistencia.
- Totalmente climatizado.
- Área para tarima, podio u orquesta.
- Cocina interna y cocina para entrega de alimentos.
- Baños para damas y caballeros.
- 👉 Ideal para eventos, congresos, lanzamientos de productos, team building, cenas y galas, capacitaciones o actividades corporativas, congregaciones religiosas y más.



Potencial de Rentabilidad

Múltiples Modelos de Negocio:

- Renta de eventos:
\$\$\$\$\$\$\$
- Uso mixto simultáneo:
 - Oficinas + eventos
 - Bodega + operación comercial
- **Opciones: venta, renta, opción a compra y/o asociación.**
- 👉 Propiedad flexible, adaptable a distintos esquemas de inversión.



Entorno y Flujo Comercial

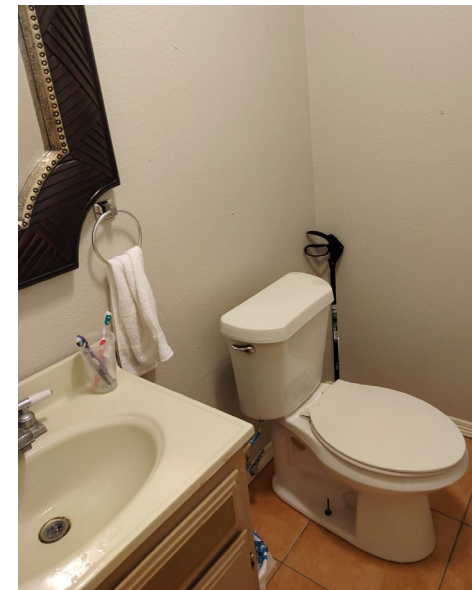
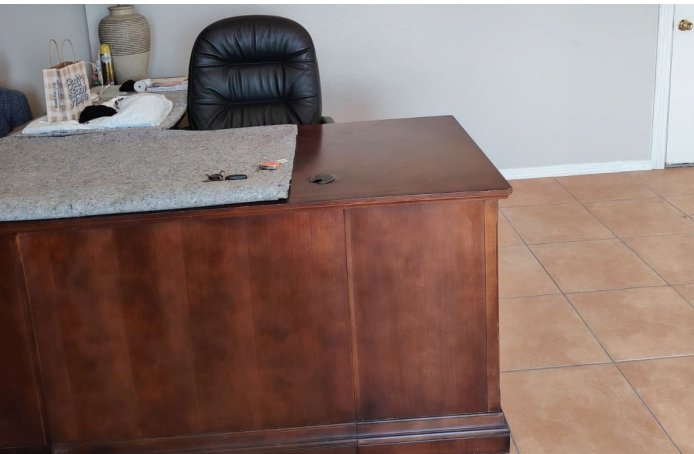
2 millones por mes de vehículos - posibles clientes potenciales
Alta Exposición Comercial y flujo vehicular

- Tráfico estimado: **70,000 vehículos diarios (ambos sentidos).**
 - **Alto porcentaje de:**
 - Camiones
 - Pick-ups
 - Vehículos familiares
 - **Colindante con:**
 - Supermercado
 - Ferretería y su franquicia
 - Alto flujo diario (ver video)
- 👉 Visibilidad apropiada para cualquier giro comercial.





Área de Oficina



Salón de Eventos



Área de bodega



Exteriores



Contactos para Inversionistas

USA

CELL (WhatsApp): 1 + 832 892 79 89
OFFICE: 1 + 956 485 60 50

Centro América

CELLS (WhatsApp) : +503 7472 7233
+503 7527 7750
OFFICE: +503 2566 5083

Email

allkranex@gmail.com
efigeac@ameritradex.com

